Begründung zu den textlichen Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW
zum Bebauungsplan Nr. 443 - Lüpkesberg Südhang -

Die Vorschriften werden erlasssen, um das Baugebiet in die bauliche Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes von Velbert-Neviges einzufügen. Durch die Anwendung von typischen heimischen Gestaltungsmotiven soll auf ein harmonisches Gesamtbild hingewirkt werden.

1. Baukörper

Kleinteilige Gliederung mit Vor- und Rücksprüngen wird festgesetzt, um Eintönigkeit und Langeweile in der Baukörpergestaltung zu verhindern.

2. Höhenlage

Eingangshöhen, die auf die Höhe der jeweiligen Erschließungsfläche bezogen sind, werden festgesetzt, um eine Höhenstaffelung der Baukörper zu bewirken.
Unterhalb des Erdgeschosses darf mit Ausnahme des 10, 11 und 12 WR-Gebietes nur noch ein Geschoß gebaut werden, da bei der gegebenen Hangneigung sonst zu befürchten ist, daß weitere Untergeschosse entstehen und damit eine unangemessene Höhenentwicklung und Massierung der Bebauung entsteht.

3. Höhe der Baukörper

Durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Traufenhöhe von 8,50 m (dreigeschossig) über der angrenzenden Straßenfläche an der Bergseite der Baukörper, soll der Übergang zu der oberhalb gelegenen Nachbarbebauung harmonisch gestaltet werden.

4. Terrassierung

Für das 10, 11 und 12 WR-Gebiet wird eine Terrassierung festgesetzt, um eine Anpassung an die steile Hanglage sicherzustellen.

5. Drempelhöhe

Die Drempelhöhe der Dächer wird eingeschränkt, um überhohe Dächer zu vermeiden, die das Ortsbild stören und die Ausblicke vom Hang in die Landschaft beeinträchtigen würden.

6. Dächer

Die Dachneigung von 20 - 38° und die Eindeckungsmaterialien werden festgesetzt, um im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung benachbarter Siedlungsgebiete eine durchgängige Dachlandschaft zu gestalten. Hiervon können 30 % der Dachflächen als Dachterrassen zur Auflockerung des Gesamtbildes ausgebildet werden.
Bei der Farbgebung ist die Dominanz der heimischen Farbstellung Schiefergrau (blaugrau) oder dunkelbraun zu wahren.
Durch wechselnde Firstrichtungen (Giebelständigkeit) sollen Platzsituationen und Hauseingänge markiert werden. Außerdem tragen sie zur Vermeidung eines monotonen Straßenbildes bei.

Die Festsetzung von Flachdächern (FD) im 10, 11 und 12 WR-Gebiet soll die Terrassierung begünstigen. Schräge Dachflächen (Pultdächer)sind ausnahmsweise zugelassen, um eine Angleichung an die sonst im Plangebiet allgemein zulässige Bebauung mit geneigten Dächern zu ermöglichen.

7. Ruhender Verkehr

Die Unterflurgemeinschaftsgaragen (UGGA) sind mit Erdboden zu überdecken und zu begrünen, um die Bebauung der Bergkuppe durch Grünflächen aufzulockern.

Velbert, 30.08.1982

Der Stadtdirektor
In Vertretung
Voigt
(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat